



NiL

Natalia Konewska i Leszek Saleta
Spółka Cywilna

ul. Wiejska 34A/3 52-411 Wrocław
saleta@bsn-wycena.pl REGON: 540902701
tel. 601 788 766 NIP: 8943254250

Santander Bank Polska S.A. 24 1090 2516 0000 0001 61404 975

OPERAT SZACUNKOWY

NIERUCHOMOŚCI POŁOŻONEJ W GRANICACH DZIAŁKI GRUNTU NR 153/3 AM-1,
OBRĘB NIECISZÓW, JEDNOSTKA EWIDENCYJNA OLEŚNICA – OBSZAR WIEJSKI,
POW. OLEŚNICKI, WOJ. DOLNOŚLĄSKIE

Właściciele: NIKOLA DROŚ, UDZIAŁ 1/1

Poziom cen: MAJ 2025

Szacunkowa wartość nieruchomości: 777 900 zł
(siedemset siedemdziesiąt siedem tysięcy dziewięćset złotych)

Szacunkowa wartość dla wymuszonej sprzedaży: 630 100 zł
(sześćset trzydzieści tysięcy sto złotych)



Autor operatu:

Wrocław, dnia 26 maja 2025 r.

W Y C I A Ğ Z O P E R A T U S Z A C U N K O W E G O

Określenie nieruchomości:	Działka gruntu nr 153/3 AM-1 o powierzchni 0,3202 ha, obręb Nieciszów, jednostka ewidencyjna Oleśnica, powiat oleśnicki, woj. dolnośląskie.
Opis nieruchomości:	Wyceniana nieruchomość położona jest w północno-zachodniej części wsi Nieciszów. W skład nieruchomości wchodzi działka nr 153/3 AM-1 zabudowana budynkiem mieszkalnym. Pozostały, niezabudowany teren działki stanowi częściowo teren dojazdów i dojazdów utwardzonych kostką betonową, podwórze gospodarcze, a częściowo ogród porośnięty trawą i zachwaszczeniem. Na terenie działki znajdują się 2 wiaty oraz altana ogrodowa. Działka nr 153/3 AM-1 położona jest pośród zabudowań mieszkaniowo – gospodarczych i gruntów niezabudowanych. Działka od południowego - zachodu graniczy z drogą asfaltową biegnącą przez wieś, od północy z gruntem niezabudowanym, zaś z pozostałych stron z zabudowaniami mieszkaniowo-gospodarczymi. Teren działki płaski. Wzdłuż frontu działki przebiega częściowo ogrodzenie panelowe stalowe z elementami drewnianymi, zamontowane na słupkach stalowych lub murowanych i podmurówce, a częściowo ogrodzenie z siatki stalowej na słupkach stalowych. W pobliżu granic działki przebiega sieć energetyczna, wodociągowa i gazowa. Przez północną część działki przebiega sieć gazowa wysokiego ciśnienia. Bezpośrednie sąsiedztwo nieruchomości stanowią zabudowania mieszkaniowo – gospodarcze wsi oraz grunty niezabudowane. Dla obszaru, na którym położona jest szacowana nieruchomość istnieje obowiązujący Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla części obrębu Nieciszów, w gminie Oleśnica. W dokumencie tym przedmiotowa nieruchomość położona jest na terenie oznaczonym symbolem 27MN – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Przez teren nieruchomości przebiega również gazociąg wysokiego ciśnienia DN 80/100, 6,3 MPa wraz ze strefą ochronną.
Osoby, którym przysługują prawa do nieruchomości:	Właściciele: Nikola Droś, udział 1/1.
Cel wyceny:	Określenie wartości rynkowej nieruchomości dla potrzeb prowadzonego postępowania upadłościowego.
Zakres i zastosowane podejście:	Zakres: prawo własności nieruchomości. Podejście porównawcze.
Wartość nieruchomości:	777 900 zł (siedemset siedemdziesiąt siedem tysięcy dziewięćset złotych)
Wartość dla wymuszonej sprzedaży:	630 100 zł (sześćset trzydzieści tysięcy sto złotych)
Rodzaj wartości:	Wartość rynkowa.
Poziom cen:	26 maja 2025 r.
Data sporządzenia operatu:	26 maja 2025 r.
Pieczczęć i podpis rzeczoznawcy:	

SPIS TREŚCI

1.	PODSTAWY OPRACOWANIA	4
1.1.	PRZEDMIOT I ZAKRES WYCENY	4
1.2.	CEL WYCENY	4
1.3.	PODSTAWA FORMALNA WYCENY	4
1.4.	PODSTAWY I UWARUNKOWANIA PRAWNE OPRACOWANIA	4
1.5.	ŹRÓDŁA DANYCH MERYTORYCZNYCH	5
1.6.	DATY ISTOTNE DLA OPERATU SZACUNKOWEGO	5
2.	OPIS I STAN NIERUCHOMOŚCI	6
2.1.	STAN PRAWNY NIERUCHOMOŚCI	6
2.2.	OZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI WG EWIDENCJI GRUNTÓW	6
2.3.	PRZEZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI	6
2.4.	LOKALIZACJA NIERUCHOMOŚCI	7
2.5.	STAN ZAGOSPODAROWANIA, TECHNICZNY I UŻYTKOWY	8
3.	WARTOŚĆ NIERUCHOMOŚCI	14
3.1.	ANALIZA I CHARAKTERYSTYKA RYNKU LOKALNEGO	14
3.2.	PROCEDURA SZACOWANIA	16
3.3.	OKREŚLENIE WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI	17
3.1.	OKREŚLENIE WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI PRZY UWZGLĘDNIENIU WYMUSZONEJ SPRZEDAŻY	22
4.	PODSUMOWANIE	23
4.1.	ANALIZA UZYSKANYCH WYNIKÓW I WNIOSKI KOŃCOWE	23
4.2.	KLAUZULE I USTALENIA DODATKOWE	23

ZAŁĄCZNIKI

1. Podstawy opracowania

1.1. Przedmiot i zakres wyceny

- 1) **Przedmiot wyceny:** nieruchomość gruntowa położona jest w granicach działki nr 153/3 AM-1, obręb Nieciszów, jednostka ewidencyjna Oleśnica- obszar wiejski, powiat oleśnicki, woj. dolnośląskie. Nieruchomość posiada powierzchnię 0,3202 ha. Dla nieruchomości prowadzona jest przez Sąd Rejonowy w Oleśnicy, V Wydział Ksiąg Wieczystych księga wieczysta nr WR1E/00070120/2.
- 2) **Zakres wyceny:** prawo własności nieruchomości. Oszacowana wartość nie uwzględnia obciążeń zawartych w dziale IV KW.

1.2. Cel wyceny

Celem wyceny jest określenie wartości rynkowej dla potrzeb prowadzonego postępowania upadłościowego.

1.3. Podstawa formalna wyceny

Zlecenie wydane przez Kancelarię Syndyk Magdaleny Czyszczoń.

1.4. Podstawy i uwarunkowania prawne opracowania

1.4.1. Podstawy prawne

- 1) Ustawa z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks Cywilny (Tekst jednolity Dz.U. 2024 poz. 1061 ze zm) - **KC**.
- 2) Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 o gospodarce nieruchomościami (Tekst jednolity: Dz.U. 2024 poz. 1145 ze zm.) - **UoGN**.
- 3) Rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 5 września 2023 r. w sprawie wyceny nieruchomości (Dz. U. 2023 poz. 1832) - **RMRiT**.
- 4) Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla części obrębu Nieciszów, w gminie Oleśnica (Uchwała Rady Gminy Oleśnica Nr LXXI/527/24 z dnia 25 stycznia 2024 r. opublikowana w Dz. Urz. Woj. Dolnośląskiego z dnia 6 lutego 2024 r., poz. 924) - **MPZP**.

1.4.2. Uwarunkowania prawne i metodologiczne

Zgodnie z art. 150, ust. 2 oraz art. 151 ust. 1 ustawy z dnia 21.08.1997 r. o gospodarce nieruchomościami:

- *wartość rynkową* określa się dla nieruchomości, które są lub mogą być przedmiotem obrotu,
- *wartość rynkową nieruchomości* stanowi szacunkowa kwota, jaką w dniu wyceny można uzyskać za nieruchomość w transakcji sprzedaży zawieranej na warunkach rynkowych pomiędzy kupującym a sprzedającym, którzy mają stanowczy zamiar zawarcia umowy, działają z rozeznanie i postępują rozważnie oraz nie znajdują się w sytuacji przymusowej.

Wartość nieruchomości zgodnie z art. 154 ww. ustawy należy określić uwzględniając w szczególności:

- cel wyceny,
- rodzaj i położenie nieruchomości,
- przeznaczenie w planie miejscowym,

- stan nieruchomości,
- dostępne dane o cenach, dochodach i cechach nieruchomości podobnych.

Zgodnie z art. 156 ww. ustawy opinię o wartości nieruchomości sporządza na piśmie w formie operatu szacunkowego rzeczoznawca majątkowy.

Podejścia, metody oraz zasady i tryb sporządzania operatu szacunkowego określa Rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 5 września 2023 r. w sprawie wyceny nieruchomości.

Normy zawodowe w dziedzinie wyceny nieruchomości określały do końca 2007 roku Standardy Zawodowe Rzeczoznawców Majątkowych. Od dnia 1 stycznia 2008 r. obowiązywały Powszechne Krajowe Zasady Wyceny (PKZW), a w ich ramach: Krajowe Standardy Wyceny Podstawowe (KSWP), Krajowe Standardy Wyceny Szczegółowe (KSWS), Noty Interpretacyjne (NI) oraz Tymczasowe Noty Interpretacyjne (TNI). W związku ze zmianą zapisów ustawy o gospodarce nieruchomościami Rada Krajowa PFSRM w dniu 14 grudnia 2021 roku podjęła uchwałę zgodnie z którą zbiór standardów zawodowych opracowanych przez PFSRM otrzymał nazwę „Standardy Zawodowe Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych”¹, zastępując dotychczasową nazwę tj. „Powszechne Krajowe Zasady Wyceny”.

1.5. Źródła danych merytorycznych

- 1) Operat ewidencji gruntów.
- 2) Oględziny nieruchomości.
- 3) Standardy Zawodowe Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych.
- 4) Księga wieczysta WR1E/00070120/2 prowadzona przez Sąd Rejonowy w Oleśnicy, V Wydział Ksiąg Wieczystych.
- 5) Materiały archiwalne i analizy własne autora.

1.6. Daty istotne dla operatu szacunkowego

- 1) Data sporządzenia wyceny: 26 maja 2025 r.
- 2) Poziom cen: 26 maja 2025 r.
- 3) Data oględzin: 22 maja 2025 r.
- 4) Data, na którą uwzględniono stan przedmiotu wyceny: 22 maja 2025 r.

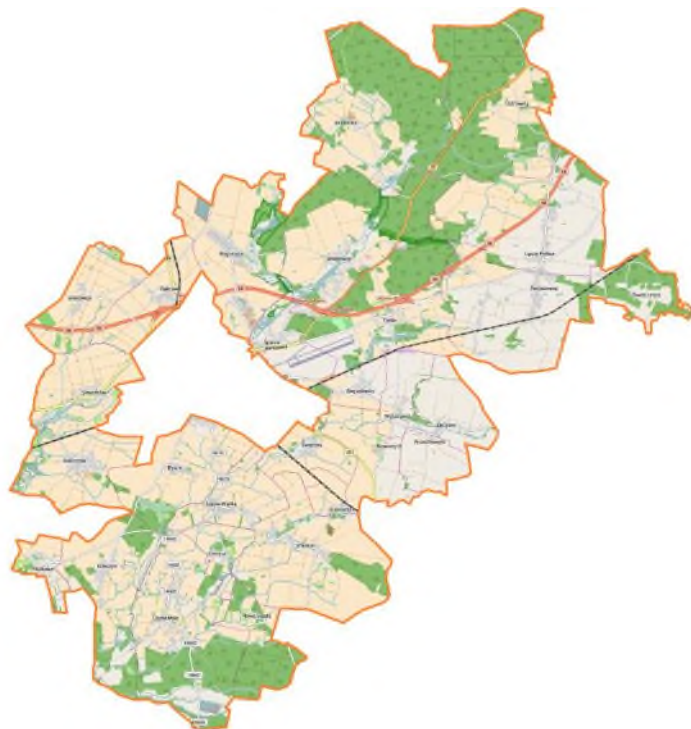
¹ Istniejące Standardy Zawodowe Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych nie mają charakteru powszechnie obowiązującego. Standardy zawodowe są zalecane do stosowania, przez rzeczoznawców majątkowych będących członkami stowarzyszeń sfederowanych w PFSRM. Stanowią one zasady dobrej praktyki zawodowej i dorobek środowiska (nie ujęty w przepisach prawa).

2.4. Lokalizacja nieruchomości

Gmina Oleśnica położona jest w południowo-zachodniej części powiatu oleśnickiego znajdującego się w północno-wschodniej części województwa dolnośląskiego, ok. 30 km na północny-wschód od Wrocławia. Graniczy ona od północy z gminą Twardogóra (powiat oleśnicki), od północnego - wschodu z gminą Syców (powiat oleśnicki), od wschodu z gminą Dziadowa Kłoda (powiat oleśnicki), od południowego - wschodu z gminą Bierutów (powiat oleśnicki), od południa z gminami Jelcz Laskowice (powiat oławski) i Czernica (powiat wrocławski), od strony zachodu z gminą Długołęka (powiat wrocławski), a od północnego-zachodu z gminą Dobroszyce (powiat oleśnicki) oraz z miastem Oleśnica, które stanowi siedzibę władz samorządowych gminy. Administracyjnie gmina składa się z 29 sołectw, a jej powierzchnia wynosi 243 km², co stanowi 1,2% powierzchni województwa oraz 23% powierzchni powiatu. Gmina posiada dobre połączenie zarówno z aglomeracją Wrocławską dzięki bliskości trasy S-8, która obecnie przebiega przez gminę poprzez nowo wybudowaną obwodnicę Oleśnicy.

Gmina leży w mezoregionie Równiny Oleśnickiej, która jest jednym z dziewięciu mezoregionów makroregionu Niziny Śląskiej, wchodzącego w skład Nizin Wielkopolsko-Śląskich. Równina Oleśnicka znajduje się na wschód od Pradoliny Wrocławskiej i na południe od Wzgórz Trzebnickich, w dorzeczu dopływów Odry: Widawy oraz Stobrawy. Powierzchnia terenu jest prawie płaska, głównie w części centralnej, miejscami falista, a w części północnej na niewielkich obszarach pagórkowata. Wznosi się ona od 124m n.p.m. w południowej części gminy (w rejonie kolonii Leśny Młyn) do 203,2m w części północno-zachodniej (w rejonie wsi Ostrowina). Przez teren gminy przebiegają liczne ciekі naturalne (największe: Oleśnica, Dobra, Widawa, Świerżyna, Smolna) oraz sztuczne - rowy melioracyjne.

Z uwagi na bardzo korzystne warunki klimatyczne oraz dość dobre warunki glebowe gmina spełnia funkcję rolniczą oraz usługowo-produkcyjną, ze szczególnym nastawieniem na działalność w sektorze przetwórstwa rolno-spożywczego. Podstawowym elementem bazy ekonomicznej gminy jest rolnictwo. Gmina Oleśnica posiada dobre warunki do prowadzenia produkcji roślinnej i zwierzęcej, jednak w poszczególnych obrębach występuje duże zróżnicowanie pod względem klas bonitacyjnych. Gruntów bardzo dobrych i dobrych najwięcej jest w obrębach bezpośrednio przylegających do miasta Oleśnica, natomiast najgorsze znajdują się na północy, wschodzie i południu gminy.



2.5. Stan zagospodarowania, techniczny i użytkowy

Wyceniana nieruchomość położona jest w północno-zachodniej części wsi Nieciszów. W skład nieruchomości wchodzi działka nr 153/3 AM-1 zabudowana budynkiem mieszkalnym. Pozostały, niezabudowany teren działki stanowi częściowo teren dojazd i dojazdów utwardzonych kostką betonową, podwórze gospodarcze, a częściowo ogród porośnięty trawą i zachwaszczeniem. Na terenie działki znajdują się 2 wiaty oraz altana ogrodowa. Działka nr 153/3 AM-1 położona jest pośród zabudowań mieszkaniowo – gospodarczych i gruntów niezabudowanych. Działka od południowego - zachodu graniczy z drogą asfaltową biegnącą przez wieś, od północy z gruntem niezabudowanym, zaś z pozostałych stron z zabudowaniami mieszkaniowo-gospodarczymi. Teren działki płaski. Wzdłuż frontu działki przebiega częściowo ogrodzenie panelowe stalowe z elementami drewnianymi, zamontowane na słupkach stalowych lub murowanych i podmurówce, a częściowo ogrodzenie z siatki stalowej na słupkach stalowych. W pobliżu granic działki przebiega sieć energetyczna, wodociągowa i gazowa. Przez północną część działki przebiega sieć gazowa wysokiego ciśnienia. Bezpośrednie sąsiedztwo nieruchomości stanowią zabudowania mieszkaniowo – gospodarcze wsi oraz grunty niezabudowane.

Lokalizacja przedmiotowej nieruchomości





Zdj. nr 1-4: Nieciszów, działka nr 153/3 AM-1. Widok ogólny nieruchomości.

Budynek mieszkalny

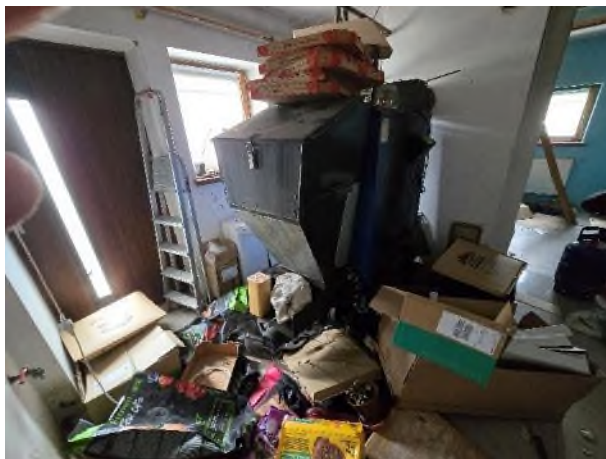
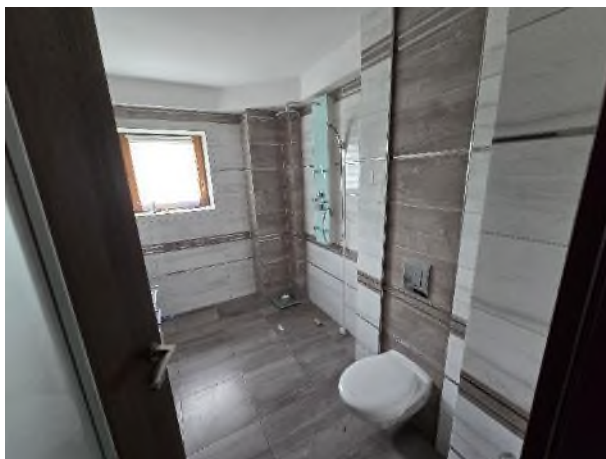
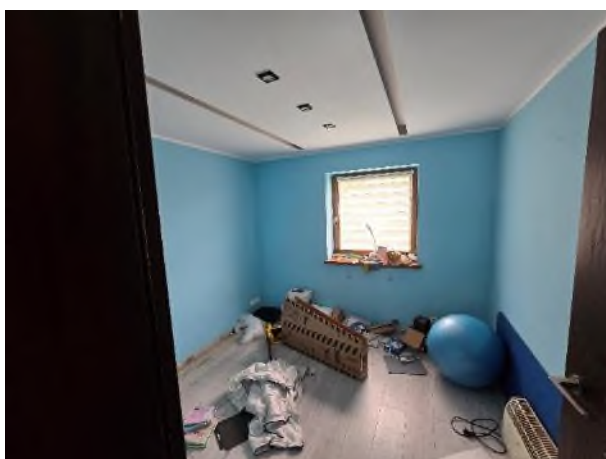
- 1) Fundamenty: najprawdopodobniej betonowe – odkrywki nie wykonywano.
- 2) Ściany: murowane.
- 3) Strop: masywny.
- 4) Dach: dwuspadowy o konstrukcji drewnianej, kryty blachą.
- 5) Tynk zewnętrzny: tynk strukturalny z uzupełnieniem z płytek imitujących kamień.
- 6) Stolarka: okna PCV, okna połaciowe drewniane, drzwi płytowe.
- 7) Wyposażenie budynku w instalacje:
 - elektryczna,
 - wodociągowa,
 - kanalizacji sanitarnej z odprowadzeniem do zbiornika bezodpływowego,
 - gazowa,
 - alarmowa,
 - c.o. i c.w.u. z kotła na paliwo stałe, dodatkowo elektryczny podgrzewacz wody.
- 8) Parametry techniczne:
 - powierzchnia zabudowy: 142 m².

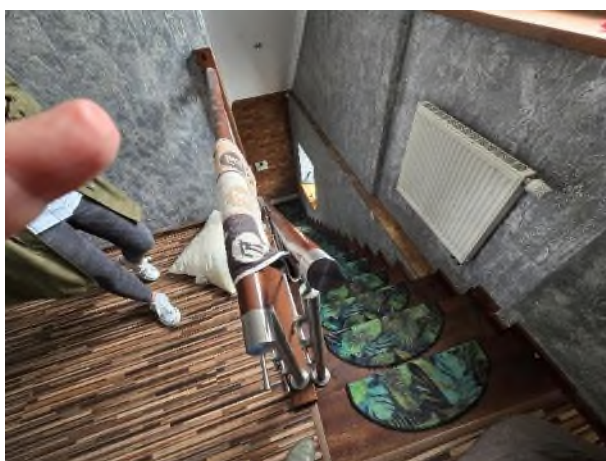
Jest to budynek wzniesiony w technologii tradycyjnej murowanej. Obiekt parterowy z poddaszem użytkowym, niepodpiwniczony. Do budynku prowadzi wejście z zewnątrz.

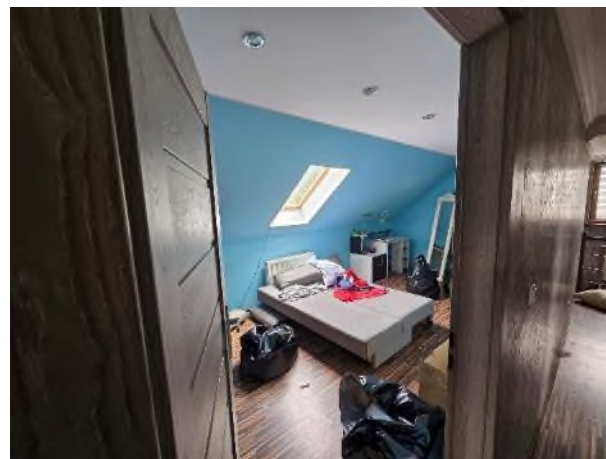
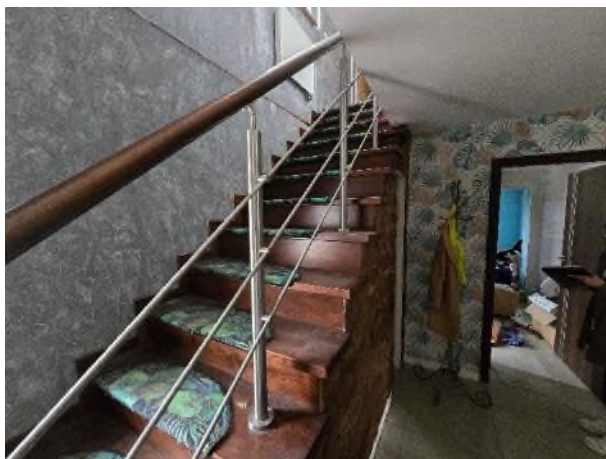
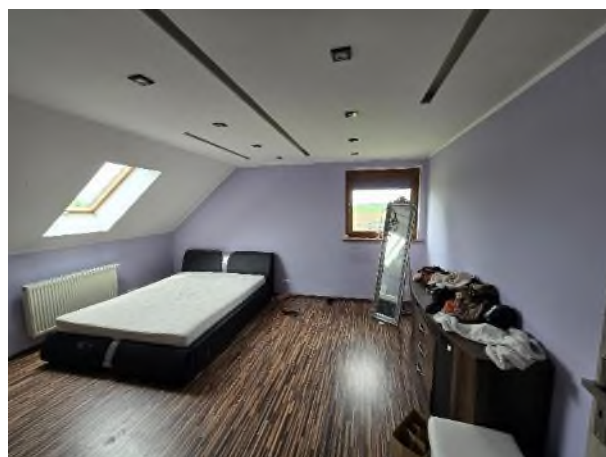
Budynek mieszkalny:	
parter	
salon	35,02 m ²
aneks kuchenny	22,68 m ²
łazienka	5,10 m ²
pokój	9,30 m ²
kotłownia	7,83 m ²
pom. gospodarcze	18,03 m ²
korytarz	8,30 m ²
poddasze	
przedpokój	12,61 m ²
garderoba	4,70 m ²
łazienka	10,41 m ²
pokój	13,26 m ²
sypialnia	18,94 m ²
Razem:	166,18 m²



Zdj. nr 5: Nieciszów, działka nr 153/3 AM-1. Widok budynku mieszkalnego.







Zdj. nr 6-25: Nieciszów, działka nr 153/3 AM-1. Widok wnętrza budynku mieszkalnego.

3. Wartość nieruchomości

3.1. Analiza i charakterystyka rynku lokalnego

Autor dokonał przeglądu transakcji gruntami zabudowanymi budynkami mieszkalnymi na terenie gminy Oleśnica. Analizą objęto okres ostatnich dwóch lat.

Na tak zdefiniowanym rynku lokalnym w badanym okresie czasu odnotowano kilkadziesiąt rynkowych transakcji takimi nieruchomościami, których przedmiotem były budynki przedwojenne, wymagające remontów kapitalnych i budynki nowe, prawie nowe lub po remontach kapitalnych. Z analiz odrzucono budynki przedwojenne, w złym stanie technicznym, ze względu na brak podobieństwa do nieruchomości wycenianej. Skupiono się na budynkach nowych, prawie nowych lub po kapitalnych remontach.

Na rynku lokalnym znaleziono kilka wiarygodnych transakcji, spełniających powyższe kryteria. Ceny w nich uzyskane mieściły się w przedziale od około 3 000 zł do około 6 500 zł za m² powierzchni netto sprowadzonej budynku (po dokonaniu korekty ze względu na upływ czasu od dnia transakcji).

Decydujący wpływ na wartość tych nieruchomości miała lokalizacja nieruchomości wraz z bezpośrednim otoczeniem, stan techniczny i standard budynku, struktura nieruchomości (wielkość działki i budynku), dodatkowe budynki w granicach nieruchomości oraz zagospodarowanie działki.

Ostatecznie jako rynek lokalny określono:

- * rodzaj rynku – nieruchomości gruntowe zabudowane budynkami mieszkalnymi (z wykluczeniem budynków przedwojennych, wymagających remontu kapitalnego),
- * obszar rynku – tereny wiejskie gminy Oleśnica,
- * okres badania cen transakcyjnych – ostatnie dwa lata.

Tabela 1: Zbiór nieruchomości podobnych stanowiący podstawę wyceny

Lp.	Data umowy	Obręb	Powierzchnia m ²	PNspr	Cena transakcyjna	Cena 1m2 PNspr	Skorygowana cena 1m2 PNspr
1	2	3	4	5	6	7	8
1.	2025.02.26	Smardzów	1 028 m ²	162 m ²	986 000 zł	6 086 zł/m ²	6 086 zł/m ²
2.	2025.02.06	Bogusławice	1 346 m ²	266 m ²	890 000 zł	3 346 zł/m ²	3 346 zł/m ²
3.	2025.01.22	Krzeczyn	1 668 m ²	189 m ²	890 000 zł	4 709 zł/m ²	4 709 zł/m ²
4.	2025.01.20	Cieśle	1 496 m ²	203 m ²	790 000 zł	3 892 zł/m ²	3 892 zł/m ²
5.	2025.01.08	Dąbrowa	1 066 m ²	304 m ²	979 000 zł	3 220 zł/m ²	3 220 zł/m ²
6.	2024.12.20	Zarzysko	2 000 m ²	237 m ²	700 000 zł	2 954 zł/m ²	2 954 zł/m ²
7.	2024.12.10	Smardzów	1 496 m ²	143 m ²	800 000 zł	5 594 zł/m ²	5 594 zł/m ²
8.	2024.11.15	Ostrowina	847 m ²	126 m ²	790 000 zł	6 270 zł/m ²	6 314 zł/m ²
9.	2024.10.14	Sokołowice	1 071 m ²	195 m ²	1 150 000 zł	5 897 zł/m ²	5 980 zł/m ²
10.	2024.10.04	Bogusławice	1 538 m ²	251 m ²	770 000 zł	3 068 zł/m ²	3 111 zł/m ²
11.	2024.09.24	Piszkawa	993 m ²	164 m ²	908 000 zł	5 537 zł/m ²	5 653 zł/m ²
12.	2024.07.11	Cieśle	1 082 m ²	176 m ²	750 000 zł	4 261 zł/m ²	4 410 zł/m ²
13.	2024.07.01	Sokołowice	1 233 m ²	210 m ²	930 000 zł	4 429 zł/m ²	4 584 zł/m ²
14.	2024.06.21	Nieciszów	1 076 m ²	269 m ²	1 150 000 zł	4 275 zł/m ²	4 455 zł/m ²
15.	2024.06.21	Nieciszów	1 068 m ²	164 m ²	846 000 zł	5 159 zł/m ²	5 376 zł/m ²
16.	2024.06.04	Spalice	1 273 m ²	206 m ²	930 000 zł	4 515 zł/m ²	4 705 zł/m ²
17.	2024.02.15	Bystre	953 m ²	176 m ²	900 000 zł	5 114 zł/m ²	5 472 zł/m ²
18.	2024.02.02	Świerzna	1 099 m ²	224 m ²	900 000 zł	4 018 zł/m ²	4 299 zł/m ²
19.	2023.12.29	Poniatowice	561 m ²	161 m ²	560 000 zł	3 478 zł/m ²	3 770 zł/m ²
20.	2023.11.21	Poniatowice	2 126 m ²	277 m ²	999 000 zł	3 606 zł/m ²	3 934 zł/m ²
21.	2023.11.17	Ligota Mała	1 206 m ²	231 m ²	660 000 zł	2 857 zł/m ²	3 117 zł/m ²
22.	2023.10.09	Bystre	804 m ²	168 m ²	989 000 zł	5 887 zł/m ²	6 464 zł/m ²
					Średnia cena 1m2 PNspr:		4 611 zł/m ²
					Maksymalna cena 1m2 PNspr:		6 464 zł/m ²
					Minimalna cena 1m2 PNspr:		2 954 zł/m ²
					Różnica cen:		3 510 zł/m ²
					Cena maksymalna / średnia:		1,402
					Cena minimalna / średnia:		0,641

Jak wynika z przedmiotowego zestawienia na rynku lokalnym w badanym okresie czasu odnotowano 22 wiarygodne transakcje nieruchomościami podobnymi. Ceny za te nieruchomości wahały się w przedziale od **2 954 zł/m²** do **6 464 zł/m²** powierzchni netto sprowadzonej. Cena średnia wyniosła **4 611 zł/m²**, a różnica cen **3 510 zł/m²**.

Zgodnie z art. 4 ust. 16 ustawy o gospodarce nieruchomościami przez nieruchomość podobną należy rozumieć nieruchomość, która jest porównywalna z nieruchomością stanowiącą przedmiot wyceny, ze względu na położenie, stan prawny, przeznaczenie, sposób korzystania oraz inne cechy wpływające na jej wartość. W związku z powyższym do bezpośrednich porównań autor przyjął jedynie nieruchomości najbardziej podobne do wycenianej pod względem stanu technicznego. Ostatecznie, do bezpośrednich porównań przyjęto transakcje przedstawione w pozycjach 3, 7 i 13.

Trend zmiany cen

Trend zmiany cen określić można za pomocą kilku technik. Pomiaru zmian poziomu cen zachodzących w czasie można dokonać między innymi stosując analizę par sprzedaży, bazującą na zasadzie *ceteris paribus* czy metodę powtórnych sprzedaży. Niestety technika analizy par sprzedaży jak i analiza powtórnych sprzedaży posiadają ograniczone możliwości zastosowania, jak również obarczone są dużym ryzykiem popełnienia błędu. Trend zmiany cen w czasie można również określić za pomocą modeli statystycznych. Warunkiem tego jest posiadanie możliwie dużej liczby cen transakcyjnych. Korygowania cen transakcyjnych można dokonać również w oparciu o publikacje branżowe (np. dane GUS, raporty NBP, branżowe publikacje specjalistyczne). Ze względu na zbyt małą ilość transakcji na badanych rynkach nieruchomości, brak jest możliwości określenia trendu zmiany cen ze względu na upływ czasu.

Zgodnie z § 5 ust. 3 RMRiT „W przypadku zmian poziomu cen wskutek upływu czasu na analizowanym rynku nieruchomości, ceny nieruchomości podobnych aktualizuje się na dzień określenia wartości nieruchomości. Przyjęty poziom zmian cen lub stwierdzenie braku zmian cen wymaga uzasadnienia w operacie szacunkowym”. W uzasadnieniu tego zapisu czytamy, że „Podstawę aktualizacji cen stanowi przede wszystkim analiza cen nieruchomości w zbiorze nieruchomości podobnych stanowiącym podstawę wyceny. W przypadku niewystarczających danych, określenia zmian poziomu cen można dokonać na podstawie rozszerzonego obszaru rynku i okresu badania cen lub **na podstawie innych porównywalnych rynków nieruchomości.**”

Wobec powyższego autor poszerzył obszar badania rynku na rynek regionalny (tereny wiejskie zachodniej i środkowej części województwa dolnośląskiego) i spróbował wyznaczyć trend zmiany cen za pomocą **regresji liniowej**, czyli metody dopasowującej wartość linii trendu do linii prostej wyznaczonej metodą najmniejszych kwadratów do zadanych cen transakcyjnych zrealizowanych w określonym czasie. Na podstawie tej analizy, autor otrzymał wiarygodne dane dla poniżej wskazanych grup nieruchomości.

Tabela 2: Trend zmiany cen spowodowany upływem czasu

Lp.	Rodzaj rynku	Ilość transakcji	Trend zmiany cen (po zaokrągleniu)
1	Lokale mieszkalne	2382	1,2%
2	Nieruchomości zabudowane budynkami mieszkalnymi	2003	0,7%
3	Nieruchomości niezabudowane przeznaczone pod zabudowę	5503	1,0%
4	Grunty rolne	wg GUS	0,7%
Średni trend zmiany cen:			0,9%

Ostatecznie autor skorygował ceny nieruchomości zabudowanych budynkami mieszkalnymi o 0,7%/msc, licząc do 31 grudnia 2024 r. Ze względu na zbyt małą ilość (dostępność) transakcji w I kwartale 2025 r. nie można za ten okres w sposób wiarygodny określić trendu zmiany cen. Dodatkowo na rynku nieruchomości od początku 2025 roku zauważyć można stabilizację cen. Wobec powyższego za I kwartał 2025 roku nie korygowano cen ze względu na upływ czasu.

Cała analiza trendu zmiany cen rynkowych spowodowanych upływem czasu ze względu na jej obszerność zamieszczona została w części załącznikowej.

3.2. Procedura szacowania

Dla potrzeb określenia ceny sprzedaży nieruchomości należy oszacować wartość rynkową nieruchomości (została ona zdefiniowana w rozdz. 1.4.2.). Wartość rynkowa może być określona przy zastosowaniu podejścia porównawczego, dochodowego lub mieszanego z wykorzystaniem danych rynkowych odpowiednich do zastosowanej metody wyceny, w szczególności dotyczących cen, dochodów, stóp zwrotu i kosztów. Wyboru właściwego podejścia oraz metody i techniki szacowania nieruchomości dokonuje rzeczoznawca majątkowy, uwzględniając w szczególności cel wyceny, rodzaj i położenie nieruchomości, przeznaczenie w planie miejscowym, stopień wyposażenia w urządzenia infrastruktury technicznej, stan jej zagospodarowania oraz dostępne dane o cenach, dochodach i cechach nieruchomości podobnych. W przedmiotowym przypadku najlepszym jest podejście porównawcze. Nie można tutaj zastosować podejścia mieszanego, a dla potrzeb wyceny w podejściu dochodowym brakuje wiarygodnych rynkowych informacji o czynszach dzierżawnych.

Wobec powyższego wyceny nieruchomości dokonano w podejściu porównawczym. Podstawą tego podejścia jest założenie, że wyceniana nieruchomość jest warta tyle za ile sprzedano podobne nieruchomości przy uwzględnieniu różnic, które mają wpływ na wartość i cenę. W podejściu porównawczym stosuje się jedną z trzech metod:

- * metodę porównywania parami,
- * metodę korygowania ceny średniej,
- * metodę analizy statystycznej rynku.

Autor zastosował metodę porównywania parami.

Metoda porównywania parami polega na porównywaniu nieruchomości wycenianej, kolejno z nieruchomościami, które były przedmiotem obrotu rynkowego i dla których znane są ceny, warunki zawarcia transakcji i cechy tych nieruchomości.

Aby oszacować wartość nieruchomości w podejściu porównawczym, metoda porównywania parami przyjęto następujący algorytm postępowania:

- 1) Określenie rynku lokalnego poprzez ustalenie rodzaju, obszaru i okresu badania cen transakcyjnych.
- 2) Ustalenie rodzaju i liczby cech rynkowych wpływających na poziom cen na rynku lokalnym wraz z określeniem wag cech rynkowych.
- 3) Podanie charakterystyki wycenianej nieruchomości z wyeksponowaniem jej cech rynkowych.
- 4) Wybór kilku podobnych nieruchomości (3-5) oraz ich opis.
- 5) Zestawienie parami nieruchomości wycenianej z nieruchomościami porównawczymi.
- 6) Określenie różnic (poprawek kwotowych) pomiędzy nieruchomością wycenianą a nieruchomościami podobnymi.
- 7) Określenie wartości rynkowej nieruchomości jako średniej arytmetycznej lub ważonej.

Wyboru jednostki porównawczej dokonuje rzeczoznawca majątkowy, uwzględniając w szczególności cel wyceny, rodzaj i położenie nieruchomości, przeznaczenie w planie miejscowym, stan nieruchomości oraz dostępne dane o cechach nieruchomości podobnych.

Zawarte w aktach notarialnych powierzchnie użytkowe budynków często są błędne. Żadne przepisy prawa nie regulują zasad wpisywania powierzchni użytkowych budynków do aktów notarialnych. Notariusze nie mają obowiązku wpisywania tych powierzchni, a jeśli to robią, to na podstawie dostarczonych przez stronę dokumentów lub na podstawie oświadczenia. Informacje te mogą być wykorzystane przez rzeczoznawcę jedynie po ich zweryfikowaniu.

Wielkość nieruchomości autor operatu zweryfikował o dwa atrybuty. Z jednej strony wielkość działki, która jest podana w ewidencji gruntów na podstawie pomiarów geodezyjnych. Z drugiej strony, wobec braku możliwości ustalenia powierzchni użytkowej budynków ujętych w zestawieniu, autor operatu wykorzystał w wycenie powierzchnię sprowadzoną budynku tj. sumę powierzchni kondygnacji naziemnych liczonych po obwodzie murów zewnętrznych (dla parteru/piętra przyjęto wskaźnik 80%, natomiast w przypadku poddasza użytkowego 50/60%, relację tę ustalono w oparciu o kilka typowych projektów budowlanych). W przedmiotowym przypadku powierzchnia sprowadzona budynku wynosi 186 m².

3.3. Określenie wartości nieruchomości

1) Określenie rynku lokalnego:

- * rodzaj rynku – nieruchomości gruntowe zabudowane budynkami mieszkalnymi (z wykluczeniem budynków przedwojennych, wymagających remontu kapitalnego),
- * obszar rynku – tereny wiejskie gminy Oleśnica,
- * okres badania cen transakcyjnych – ostatnie dwa lata.

2) Ustalenie rodzaju i liczby cech rynkowych wpływających na poziom cen na rynku lokalnym wraz z określeniem wag cech rynkowych.

Analiza cech sprzedanych na rynku lokalnym nieruchomości wykazała, że nie ma możliwości wyprowadzenia wag cech w sposób matematyczny np. na podstawie analizy porównawczej nieruchomości. Wśród nieruchomości kandydujących do porównawczych często nie ma odpowiedniej ilości par różniących się jedną cechą, nierzadko również nieruchomość różniącą się jedną cechą i w sposób oczywisty lepsza jest tańsza od nieruchomości gorszej. Wynika to z niedoskonałości i małej przejrzystości rynku nieruchomości.

Wobec powyższego autor określił wagi cech rynkowych (zgodnie ze Standardami Zawodowymi Rzeczników Majątkowych) na podstawie:

- badań - obserwacji preferencji potencjalnych nabywców,
- opinii osób zajmujących się obrotem nieruchomościami (pośrednicy, pracownicy Urzędów Gmin i specjaliści rynku nieruchomości),
- własnego wieloletniego doświadczenia i obserwacji rynku nieruchomości.

Tabela 3: Skala ocen cech rynkowych

Cecha rynkowa	Waga cechy	Ocena	Opis
Lokalizacja nieruchomości	20%	Korzystna	<i>Atrakcyjność miejscowości. Położenie względem Wrocławia i Oleśnicy, dostępność komunikacyjna. Bezpośrednie sąsiedztwo nieruchomości, jakość drogi dojazdowej.</i>
		Średnio korzystna	
		Mało korzystna	
Stan techniczny, standard i walory architektoniczne budynku	40%	Bardzo dobry	<i>Stan techniczny budynku. Stopień zużycia jego elementów konstrukcyjnych i wykończeniowych. Standard budynku, jakość elementów wykończeniowych. Walory architektoniczne i estetyczne budynku. Funkcjonalność budynku.</i>
		Dobry	
		Średni	
Wielkość budynku (powierzchnia netto sprowadzona)	20%	Bardzo korzystna	<i>do 160 m²</i>
		Korzystna	<i>Od 161 do 200 m²</i>
		Średnio korzystna	<i>Od 201 do 250 m²</i>
		Mało korzystna	<i>Powyżej 250 m²</i>
Struktura i wielkość działki	10%	Korzystna	<i>Wielkość (ilość gruntu przypadająca na 1m² PNspr budynku). Kształt – najlepiej prostokąt. Utrudnienia w zagospodarowaniu z tytułu występowania elementów infrastruktury technicznej bądź przeszkód naturalnych. Cechy fizjograficzne: budowa geologiczna, rzeźba terenu, stosunki wodne, roślinność.</i>
		Średnio korzystna	
		Mało korzystna	
Dodatkowe budynki i zagospodarowanie nieruchomości	10%	Korzystne	<i>Wyposażenie w dodatkowe budynki (m.in. bud. gospodarcze, garaże). Zagospodarowanie działki: nasadzenia, ogrodzenie, dodatkowe budowle. Rodzaj zabudowy.</i>
		Średnio korzystne	
		Mało korzystne	

3) Podanie charakterystyki wycenianej nieruchomości z wyeksponowaniem jej cech rynkowych. Szczegółowego opisu wycenianej nieruchomości dokonano w rozdziale nr 2. Przypisano jej następujące cechy rynkowe:

- * Lokalizacja nieruchomości: **średnio korzystna** – Wyceniana nieruchomość położona jest w północno-zachodniej części wsi Nieciszów. Bezpośrednie sąsiedztwo nieruchomości stanowią zabudowania mieszkaniowo – gospodarcze wsi oraz grunty niezabudowane. Odległość od centrum Oleśnicy wynosi około 7 km.
- * Stan techniczny, standard i poziom wykończenia budynku: **przeciętny** - budynek w okolicach 2010 r. przeszedł remont kapitalny. Od tego czasu prowadzone były również mniejsze prace remontowe. Obecnie obiekt jest już od kilku lat niezamieszkały i wymaga odświeżenia. W zbiorze brak było budynków niezamieszkałych, o podobnym stanie technicznym, z tego względu autor zastosował metodę ekstrapolacji.
- * Wielkość budynku: **korzystna** – powierzchnia netto sprowadzona budynku wynosi 186 m².
- * Struktura i wielkość działki: **średnio korzystna** – działka zajmuje powierzchnię 3 202 m². Na 1m² PNspr budynku przypada około 17 m² gruntu. Działka charakteryzuje się w miarę regularnym kształtem. Teren działki płaski. Przez północną część działki przebiega sieć gazowa wraz ze strefą ochronną.
- * Dodatkowe budynki, zagospodarowanie nieruchomości: **średnio korzystne** – w granicach działki znajdują się wiaty oraz altana ogrodowa. Część działki utwardzona kostką betonową. Niezabudowany teren działki jest w większości porośnięty trawą i zachwaszczeniem.

4) Wybór kilku podobnych nieruchomości oraz ich opis.

- 1) Nieruchomość położona jest na terenie obrębu Krzeczyn, gm. Oleśnica. W skład nieruchomości wchodzi działka gruntu o powierzchni 1 668 m² zabudowana domem mieszkalnym o powierzchni netto sprowadzonej 189 m². Nieruchomość została sprzedana w styczniu 2025 roku za cenę 890 000 zł.
 - * Lokalizacja nieruchomości: **mało korzystna**.
 - * Stan techniczny budynku, standard wykończenia: **średni**.
 - * Wielkość budynku: **korzystna**.
 - * Wielkość i struktura działki: **średnio korzystna**.
 - * Dodatkowe budynki/ zagospodarowanie nieruchomości: **korzystne**.
- 2) Nieruchomość położona jest na terenie obrębu Smardzów, gm. Oleśnica. W skład nieruchomości wchodzi grunt o powierzchni 1 496 m² zabudowana domem mieszkalnym o powierzchni netto sprowadzonej 143 m². Nieruchomość została sprzedana w grudniu 2024 roku za cenę 800 000 zł.
 - * Lokalizacja nieruchomości: **korzystna**.
 - * Stan techniczny budynku, standard wykończenia: **średni**.
 - * Wielkość budynku: **korzystna**.
 - * Wielkość i struktura działki: **korzystna**.
 - * Dodatkowe budynki/ zagospodarowanie nieruchomości: **korzystne**.
- 3) Nieruchomość położona jest na terenie obrębu Sokołowice, gm. Oleśnica. W skład nieruchomości wchodzi działka gruntu o powierzchni 1 233 m² zabudowana domem mieszkalnym o powierzchni netto sprowadzonej 210 m². Nieruchomość została sprzedana w lipcu 2024 roku za cenę 930 000 zł.
 - * Lokalizacja nieruchomości: **średnio korzystna**.
 - * Stan techniczny budynku, standard wykończenia: **średni**.

-
- * *Wielkość budynku: **mało korzystna.***
 - * *Wielkość i struktura działki: **średnio korzystna.***
 - * *Dodatkowe budynki/ zagospodarowanie nieruchomości: **korzystne.***

5), 6), 7) Określenie wartości rynkowej nieruchomości

Tabela 4: Wartość nieruchomości w granicach działki 153/3 AM-1

Lp.	Atrybuty wartościujące	Waga atrybutu (%)	Zakres kwotowy atrybutu	Nieruchomość szacowana	Nieruchomości porównawcze				
1	Położenie			Nieciszów, ul. Główna 11	Krzeczyn	Smardzów	Sokołowice		
2	Data wyceny / transakcji			maj-25	styczeń-25	grudzień-24	lipiec-24		
3	Powierzchnia netto BM (m ²)			186 m2	189 m2	143 m2	210 m2		
4	Powierzchnia działki			3 202 m2	1 668 m2	1 496 m2	1 233 m2		
5	Cena transakcyjna (zł)			?	890 000 zł	800 000 zł	930 000 zł		
6	Cena za 1 m ² PNspr				4 709 zł/m2	5 594 zł/m2	4 429 zł/m2		
7	Skorygowana cena 1 m ² PNspr				4 709 zł/m2	5 594 zł/m2	4 584 zł/m2		
8	Lokalizacja nieruchomości	20%	702 zł/m2	średnio korzystna	mało korzystna	351 zł/m2	korzystna	-351 zł/m2	średnio korzystna 0 zł/m2
9	Stan techniczny budynku i standard wykończenia budynku	40%	1 404 zł/m2	przeciętny	średni	-702 zł/m2	średni	-702 zł/m2	średni -702 zł/m2
10	Wielkość budynku	20%	702 zł/m2	korzystna	korzystna	0 zł/m2	korzystna	0 zł/m2	mało korzystna 468 zł/m2
11	Struktura i wielkość działki	10%	351 zł/m2	średnio korzystna	średnio korzystna	0 zł/m2	korzystna	-176 zł/m2	średnio korzystna 0 zł/m2
12	Dodatkowe budynki i zagospodarowanie nieruchomości	10%	351 zł/m2	średnio korzystne	korzystne	-176 zł/m2	korzystne	-176 zł/m2	korzystne -176 zł/m2
13	Suma poprawek	100%	3 510 zł/m2			-527 zł/m2		-1 405 zł/m2	-410 zł/m2
14	Skorygowana cena		?		4 182 zł/m2	4 189 zł/m2	4 174 zł/m2		
15	Wartość 1 m2 PNspr nieruchomości		4 182 zł/m2		(4 182 zł/m2 + 4 189 zł/m2 + 4 174 zł/m2)				
					3				
16	Wartość nieruchomości (po zaokrągleniu)		777 900 zł		słownie: siedemset siedemdziesiąt siedem tysięcy dziewięćset złotych				

3.1. Określenie wartości nieruchomości przy uwzględnieniu wymuszonej sprzedaży

Zgodnie z treścią zlecenia rzeczoznawca oszacował również wartość rynkową przy sprzedaży wymuszonej. Wartość ta oznacza wartość rynkową przy uwzględnieniu założenia, że istnieją ograniczenia czasowe lub inne do sfinalizowania transakcji, które nie mogą być uznane za wystarczające lub rozsądne okresy marketingu lub wynegocjowania sprzedaży.

Występowanie ograniczeń w przypadku sprzedaży nieruchomości sprawia, że wartość dla wymuszonej sprzedaży jest zawsze niższa od aktualnej wartości rynkowej, niezależnie od sposobu jej określenia. O tym, o ile jest niższa, decyduje rynek. Informacje o rynku rzeczoznawca pozyskuje z różnych źródeł, w tym również od syndyków, komorników i biur pośrednictwa w obrocie nieruchomościami. Elementem pozwalającym na określenie wartości dla wymuszonej sprzedaży może być zatem wiedza rzeczoznawcy na temat możliwości sprzedaży nieruchomości w świetle istniejących relacji podaży i popytu oraz średniego czasu ekspozycji na rynku nieruchomości podobnych.

Dla obliczenia wartości dla wymuszonej sprzedaży trudność stanowi fakt, że nie ma odpowiednich baz, z których można korzystać przy tego typu obliczeniach. Nawet rzeczoznawcy wyspecjalizowani we współpracy z komornikami sądowymi nie dysponują odpowiednią ilością przypadków dla danej lokalizacji i typu nieruchomości, by móc tworzyć miarodajne bazy. Określenia wartości dokonuje się zatem na podstawie rozeznania rynku oraz informacji od syndyka, komornika, urzędu skarbowego, czy aktywnych uczestników rynku, w zależności od rodzaju nieruchomości oraz innych cech mogących mieć wpływ na możliwość szybkiej sprzedaży. Zgodnie z powyższym, nie można ustanowić jednej ogólnej reguły dla określania wartości wymuszonej sprzedaży nieruchomości.

Uwzględniając powyższe, wartość przedmiotowej nieruchomości dla wymuszonej sprzedaży zostanie określona na podstawie oszacowanej wcześniej wartości rynkowej i współczynników korygujących, w następujący sposób:

$$W_{ws} = W_R \times K_A \times K_C$$

gdzie:

W_{ws} - wartość nieruchomości dla wymuszonej sprzedaży,

W_R - wartość rynkowa nieruchomości,

K_A - współczynnik atrakcyjności,

K_C - współczynnik zachęty cenowej.

Współczynnik atrakcyjności oznacza wzrost lub obniżenie wartości spowodowane dodatkowymi cechami. Są to cechy „drugoplanowe”, możliwe do stwierdzenia przez klienta wysoce zainteresowanego jej kupnem. To takie właśnie specyficzne atrybuty nieruchomości powodują, że nabywca spośród kilku podobnych wybiera właśnie tę nieruchomość. Często jest to spowodowane również indywidualnymi preferencjami nabywcy. Uwzględniając charakterystykę przedmiotowej nieruchomości określono współczynnik atrakcyjności na poziomie **0,90**.

Współczynnik zachęty cenowej uwzględnia natomiast zjawisko takie, że nabywca, o niższych oczekiwaniach, spośród kilku podobnych, wybierze nieruchomość najtańszą. Poziom współczynnika zachęty cenowej wynika również ze stanu i aktywności rynku. Współczynnik zachęty cenowej dla przedmiotowych nieruchomości określono na poziomie **0,90**.

Wobec powyższego wartość nieruchomości dla wymuszonej sprzedaży wynosi:

$$777\,900 \text{ zł} \times 0,90 \times 0,90 = 630\,099 \text{ zł, po zaokrągleniu } \underline{\underline{630\,100 \text{ zł}}}$$

słownie: sześćset trzydzieści tysięcy sto złotych

4. Podsumowanie

4.1. Analiza uzyskanych wyników i wnioski końcowe

Oszacowana wartość nieruchomości jest wartością rynkową. Została ona określona z uwzględnieniem:

- * aktualnie kształtujących się cen na rynku lokalnym w obrocie podobnymi nieruchomościami,
- * cech fizycznych nieruchomości,
- * stanu prawnego i przeznaczenia nieruchomości.

Wartość nieruchomości położonej w granicach działki nr 153/3 AM-1 obręb Nieciszów, gmina Oleśnica, powiat oleśnicki, woj. dolnośląskie wynosi:

777 900 zł
(siedemset siedemdziesiąt siedem tysięcy dziewięćset złotych)

Wartość dla wymuszonej sprzedaży nieruchomości położonej w granicach działki nr 153/3 AM-1, obręb Nieciszów, gmina Oleśnica wynosi:

630 100 zł
(sześćset trzydzieści tysięcy sto złotych)

4.2. Klauzule i ustalenia dodatkowe

- 1) Operat szacunkowy sporządzony jest wyłącznie dla celu określonego w pkt. 1.2.
- 2) Zawarte w niniejszym operacie szacunkowym dane osobowe zostają ujawnione tylko Zleceniobiorcy. Dalsze wykorzystywanie operatu szacunkowego może odbywać się tylko i wyłącznie w celach określonych w operacie. Ujawnianie treści operatu w celach innych niż określone w operacie jest zabronione.
- 3) Operat nie może być publikowany w części lub w całości bez zgody autora.
- 4) Obliczeń dokonano za pomocą arkusza kalkulacyjnego Excel.
- 5) Ocena stanu technicznego budynku i lokalu nie stanowi ekspertyzy technicznej.
- 6) Zgodnie z § 79 ust. 2 RMRiT określona wartość nie zawiera podatków i opłat, w szczególności podatku od towarów i usług.

Wrocław, dnia 26 maja 2025 r.